

# Novaland (NVL)

## Lợi nhuận ròng Quý 3 giảm 74%YoY

### Lợi nhuận quý 3 giảm do ảnh hưởng bởi dịch Covid.

- Doanh thu trong quý 3/2021 đạt 3.3 nghìn tỷ VND (57% YoY) trong đó doanh thu từ chuyển nhượng BĐS trong quý đạt 2.9 nghìn tỷ VND (+61.1% YoY) chủ yếu đến từ bàn giao các căn hộ tại dự án Sài Gòn Royal và Aqua City. Trong quý, NVL ghi nhận 223 tỷ VND lợi nhuận tài chính từ lãi thoái vốn từ công ty con sở hữu dự án IBIS tại Vũng Tàu. Chi phí bán hàng tăng mạnh so với cùng kì đạt 434.4 tỷ VND (+537.4% YoY). Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 0.6 nghìn tỷ VND (-74% YoY).
- Lũy kế 9 tháng đầu năm, doanh thu của NVL đạt 10.3 nghìn tỷ VND (+171.1% YoY), trong đó doanh thu chuyển nhượng BĐS đạt 9.2 nghìn tỷ VND (+253.9% YoY). Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 2.4 nghìn tỷ VND (-27.3% YoY). Như vậy, tính đến hết quý 3, NVL đã hoàn thành lần lượt 37.5% và 58.5% kế hoạch doanh thu và lợi nhuận cả năm.
- Biên lợi nhuận gộp đạt 46%, tăng so với mức 37% của cùng kì năm 2020 do tỷ trọng cao hơn của các sản phẩm thấp tầng được bàn giao (phần lớn tại các dự án Aqua City, Novaworld Hồ Tràm và Novaworld Phan Thiết) với biên lợi nhuận cao hơn so với căn hộ cao tầng.

### Hoạt động bán hàng trong quý 3 bị ảnh hưởng do quá trình giãn cách xã hội kéo dài.

- Trong quý 3, NVL đã bán được 633 sản phẩm (-53.6%YoY) tương đương với tổng giá trị hợp đồng đạt 9.8 nghìn tỷ VND (-13.2%YoY).
- Lũy kế 9 tháng đầu năm, Novaland đã bán được 5,021 sản phẩm (+57.7%YoY), trong đó hơn 50% đến từ các dự án nghỉ dưỡng như Novaworld Phan Thiết và Hồ Tràm, phần còn lại đến từ các dự án nhà ở như Aqua City. Tổng giá trị hợp đồng bán đạt 55.3 nghìn tỷ VND (+119.3%YoY), trong đó 45% đến từ các dự án nghỉ dưỡng và phần còn lại đến từ các dự án nhà ở như Aqua City. NVL hiện đã thu được khoảng hơn 10 nghìn tỷ VND từ các giao dịch này. Tổng giá trị hợp đồng đã kí và chưa ghi nhận ghi nhận doanh thu tính đến hết quý 3/2021 đạt 153.1 nghìn tỷ VND.
- Công ty đang trong quá trình đàm phán để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Project C (Thạnh Mỹ Lợi, Tp.HCM). Hiện tại dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng. Với việc GPMB nhanh và đạt kết quả tốt như hiện tại, NVL có thể thay đổi sang phương án mở bán sớm lại dự án thay vì chuyển nhượng cho đối tác. Ngoài ra, đối với dự án Victoria Village, công ty dự kiến sẽ nhận được GPXD vào khoảng cuối tháng 11 năm nay.

### NVL điều chỉnh kế hoạch bán hàng năm 2021

- Do ảnh hưởng của dịch Covid-19, NVL dự kiến sẽ điều chỉnh kế hoạch bán hàng trong năm 2021 từ 10 nghìn sản phẩm xuống còn 7 nghìn sản phẩm (+37.7%YoY). Như vậy, trong quý 4, NVL dự kiến sẽ mở bán thêm khoảng 2 nghìn sản phẩm với tổng giá trị hợp đồng khoảng 10 nghìn tỷ VND.

## KHOẢNG PHÂN TÍCH CÔNG TY CHỨNG KHOẢN KB VIỆT NAM

---

**Nguyễn Xuân Bình**  
Giám đốc Khối Phân tích  
binhnx@kbsec.com.vn

### Phân tích Doanh nghiệp

**Dương Đức Hiếu**  
Giám đốc Phân tích Doanh nghiệp  
hieudd@kbsec.com.vn

**Nguyễn Anh Tùng**  
Chuyên viên cao cấp – Tài chính & Công nghệ  
tungna@kbsec.com.vn

**Phạm Hoàng Bảo Nga**  
Chuyên viên cao cấp – Bất động sản nhà ở  
ngaphb@kbsec.com.vn

**Lê Anh Tùng**  
Chuyên viên cao cấp – Dầu Khí & Ngân hàng  
tungla@kbsec.com.vn

**Nguyễn Ngọc Hiếu**  
Chuyên viên phân tích – Năng lượng & Vật liệu xây dựng  
hieunn@kbsec.com.vn

**Phạm Nhật Anh**  
Chuyên viên phân tích – Bất động sản công nghiệp & Logistics  
anhpn@kbsec.com.vn

**Lương Ngọc Tuấn Dũng**  
Chuyên viên phân tích – Bán lẻ & Hàng tiêu dùng  
dunglnt@kbsec.com.vn

**Khối Phân tích**  
research@kbsec.com.vn

### Phân tích Ví mô & Chiến lược đầu tư

**Trần Đức Anh**  
Giám đốc Ví mô & Chiến lược Đầu tư  
anhtd@kbsec.com.vn

**Lê Hạnh Quyên**  
Chuyên viên phân tích – Ví mô & Ngân hàng  
quyenlh@kbsec.com.vn

**Thái Hữu Công**  
Chuyên viên phân tích – Chiến lược & Cổ phiếu Mid cap  
congth@kbsec.com.vn

**Trần Thị Phương Anh**  
Chuyên viên phân tích – Chiến lược & Cổ phiếu Mid cap  
anhhttp@kbsec.com.vn

### Bộ phận Hỗ trợ

**Nguyễn Cẩm Thơ**  
Chuyên viên hỗ trợ  
thonc@kbsec.com.vn

**Nguyễn Thị Hương**  
Chuyên viên hỗ trợ  
huongnt3@kbsec.com.vn

## CTCP CHỨNG KHOÁN KB VIỆT NAM (KBSV)

---

### Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng G, tầng M, tầng 2 và 7, Tòa nhà Sky City số 88 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 7303 5333 - Fax: (+84) 24 3776 5928

### Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà VP, số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: (+84) 24 7305 3335 - Fax: (+84) 24 3822 3131

### Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 2, TNR Tower Nguyễn Công Trứ, 180-192 Nguyễn Trứ, Q1, TP Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (+84) 28 7303 5333 - Fax: (+84) 28 3914 1969

### Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ: Tầng 1, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Q1, Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (+84) 28 7306 3338 - Fax: (+84) 28 3910 1611

## LIÊN HỆ

Trung Tâm Khách hàng Tổ chức: (+84) 28 7303 5333 – Ext: 2656

Trung Tâm Khách hàng Cá nhân: (+84) 24 7303 5333 – Ext: 2276

Email: [ccc@kbsec.com.vn](mailto:ccc@kbsec.com.vn)

Website: [www.kbsec.com.vn](http://www.kbsec.com.vn)

## Hệ thống khuyến nghị

---

### Hệ thống khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Mua:	Nắm giữ:	Bán:
+15% hoặc cao hơn	trong khoảng +15% và -15%	-15% hoặc thấp hơn

### Hệ thống khuyến nghị đầu tư ngành

(dựa trên kỳ vọng tăng giá tuyệt đối trong 6 tháng tới)

Khả quan:	Trung lập:	Kém khả quan:
Vượt trội hơn thị trường	Phù hợp thị trường	Kém hơn thị trường

Ý kiến trong báo cáo này phản ánh đánh giá chuyên môn của (các) chuyên viên phân tích kể từ ngày phát hành và dựa trên thông tin và dữ liệu thu được từ các nguồn mà KBSV cho là đáng tin cậy. KBSV không tuyên bố rằng thông tin và dữ liệu là chính xác hoặc đầy đủ và các quan điểm được trình bày trong báo cáo này có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Khách hàng nên độc lập xem xét các trường hợp và mục tiêu cụ thể của riêng mình và tự chịu trách nhiệm về các quyết định đầu tư của mình và chúng tôi sẽ không có trách nhiệm đối với các khoản đầu tư hoặc kết quả của chúng. Những tài liệu này là bản quyền của KBSV và không được sao chép, phân phối lại hoặc sửa đổi mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của KBSV. Nhận xét và quan điểm trong báo cáo này có tính chất chung và chỉ nhằm mục đích tham khảo và không được phép sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.